

ŐRBOTTYÁN

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

2017.08.23.

Véleményezési dokumentáció

Péterffy Márton

ELŐSZÓ-AJÁNLÁS

Tisztelt Lakosok!
Tisztet Tervezők!
Tisztelt Érdeklődők!

Őrbottyán város Arculati Kézikönyvének létrehozását a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény tette kötelezővé a hozzá tartózó rendelet megalkotásával együtt. A település hasznát szolgálja az értékőrző szemlélet kialakulása és a rendezett megjelenést segítő és támogató rendelet.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés
2. Őrbottyán bemutatása
általános településkép, településkarakter
3. Örökségünk
a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők
4. Településképi szempontból meghatározó területek Őrbottyánban
eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával
    A) Általános építészeti karakter
    B) Karakter őrző településrész
    C) Kertvárosias területek
    D) Átalakuló városközponti területek
    E) Gazdasági területek
    F) Egyéb beépítésre nem szánt területek
5. Ajánlások
a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások:
építészeti útmutató: Telepítés, Terepalakítás, Tetőhajlásszög, Tetőforma, Szín Homlokzatképzés – Anyaghasználat, Részletek, Kerítések, Térfalak, Kertek
    A) Karakter őrző településrész
    B) Kertvárosias területek
    C) Átalakuló városközponti területek
    D) Gazdasági területek
    E) Általános ajánlások
közterületek településképi útmutatója:
Utcák, Közterek, Közparkok, Közkertek

6. Jó példák I épületek, épített részletek
épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása

7. Jó példák I sajátos építményfajták
sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések

1. BEVEZETÉS

Egy dinamikusan fejlődő városnak is számos kihívással kell megküzdenie növekedése során az egyedi arculatának megtalálásáért. Ez a helyzet különösen izgalmas Őrbottyán esetében, mely két középkori eredetű falu - Őrszentmiklós és Vácbottyán - 1970-es egyesítésével létrejött település. A településmagok ma is jól láthatóan őrzik e két összenőtt középkori eredetű falu szerkezeti lenyomatát a később tervszerűen parcellázott településrészek raszteres jellegű tömb és telekstruktúrájában. A modern kor építészeti lenyomatai végigkísérik a településfejlődését, az így kialakult településkép ezért vegyes képet mutat. A település általános építészeti arculata védendő építészeti karakterrel nem bír. Ebben a sokféle építészeti karakterben a rendezettség és az épületek egymásra reflektálása adhat harmonikus összhangot. Őrbottyán településképét lényegileg meghatározzák a beépített és beépítetlen területekre jellemző lokális beépítettségi és növényzettel fedettségi állapotok, valamint a domborzati és vízrajzi viszonyok. A kertvárosias lakó-üdülő település rendezettségével, nyitott szemléletű fejlődésével szolgál igazi élhető környezetéül az itt élőknek.



I. katonai felmérés 1763-87.

2. ŐRBOTTYÁN BEMUTATÁSA

általános tájhasználat, településkép és településkarakter

A településen, ahol hagyományok és kultúrák találkoznak egymással, ott megmutatkozik az együttélés és az illeszkedés feladata.

Őrbottyán Város Pest megyében, a budapesti agglomerációban, a fővárostól mintegy 30 km-re, ÉK-i irányban, a Gödöllői-dombságban helyezkedik el. A település az ország más részeiről közúton és vasúton is jól megközelíthető. A „0” kilométertől Budapestről közúton kb. 50 perc alatt elérhető Őrbottyán.

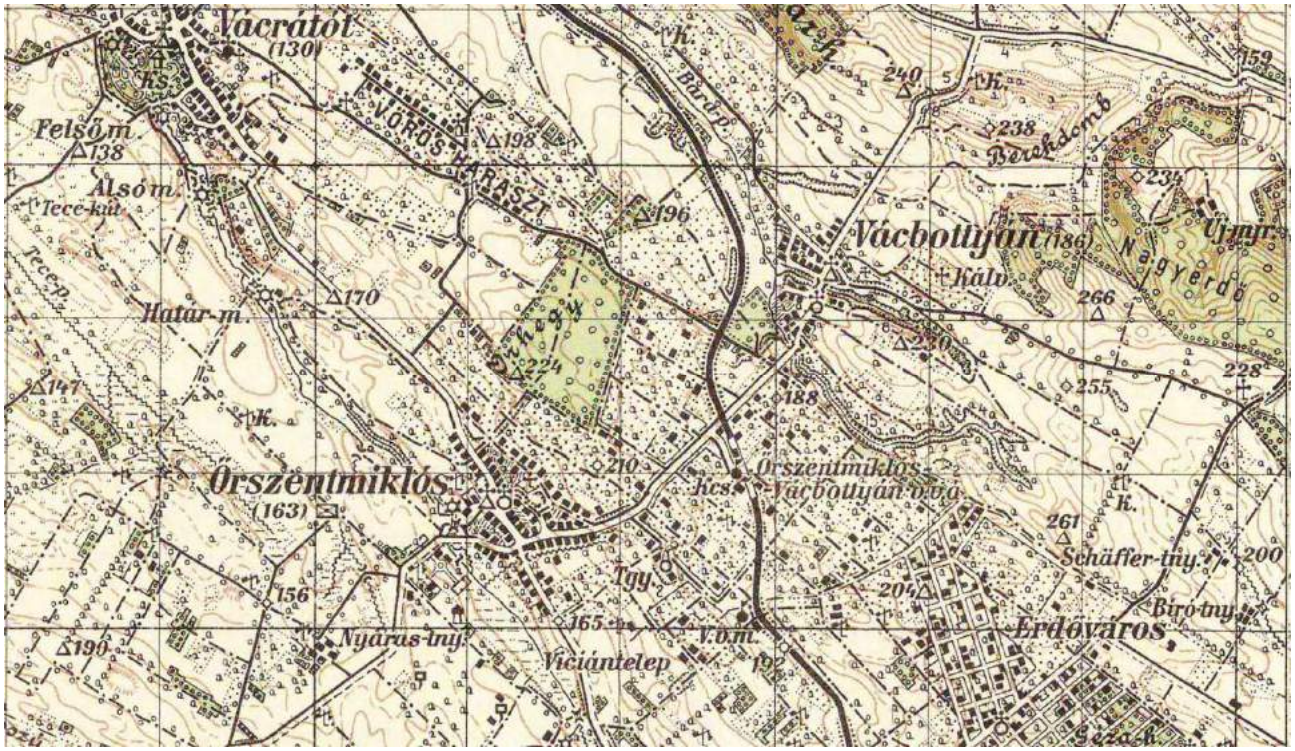


Vácbottyáni településrész látképe

2. Őrbottyán bemutatása

Őrbottyán két középkori eredetű falu - Őrszentmiklós és Vácbottyán - 1970-es egyesítésével létrejött település. A településmagok ma is jól láthatóan e két összenőtt középkori eredetű falu szerkezeti lenyomatát őrzik. Őrszentmiklós szalagtelkes és a Vácbottyán halmaztelepülési szerkezete ma is jól kivehetően kirajzolódik az egyéb később tervszerűen parcellázott településrészek raszteres jellegű tömb és telekstruktúrájában.

A két mezőgazdasági jellegű település életére nagy hatással volt az 1911-ben átadott Budapest-Veresegyház-Vác villamosított vasútvonal. Az 1920-as évektől megindult és a II. világháborút követően tovább folytatódó parcellázások következtében Őrszentmiklóson és Vácbottyánban is folyamatosan erősödtek az ezekben az időszakokban Budapest környezetében egyre erősebben érződő urbanizációs és szuburbanizációs folyamatok.



IV. katonai felmérés 1941.

A közigazgatási terület középső részén elterülő nagy kiterjedésű központi belterület valamint a K-i és Ny-i külterületek egyaránt változatos beépítése és a közutak, vasutak hálózatai együttesen adják ki az Őrbottyánra jellemző mai településszerkezetet. A változatos domborzati és vízrajzi adottságok, valamint a jelentősebb kiterjedésű erdők tovább tagolják a megjelenést.



Északi mezőgazdasági területek

Településszerkezet és utcakép

Őrbottyán településképét lényegileg meghatározzák a beépített és beépítetlen területekre jellemző lokális beépítettségi és növényzettel fedettségi állapotok, valamint a domborzati és vízrajzi viszonyok. A település általános építészeti arculata védendő építészeti karakterrel nem bír.A történeti településközpontok szerkezetükben maradtak fenn elsősorban. Őrszentmiklós esetében a Hősök terén a három vallási felekezet máig fennmaradt temploma, illetve imaháza, valamint a református templom melletti paraszthá̧z és a mára sajnos átalakított polgári lakóépület még megőrzött valamit az egykori tér egységéből. A tér leginkább emblematikusabb része a Szent Miklós szobor a harangtoronnyal.



Harangtorony



Baptista imaház

Vácbottyán ugyan nem rendelkezik történeti főtérrel, azonban a római-katolikus plébániatemplom és a környezete, a világháborús emlékművel, a templomhoz kovácsolt vaskapun át vezető lépcsővel és a parkosított környezetével megőrizte eredeti hangulatát. Sajnos ugyanez már nem mondható el a szomszédságában álló Pálos fogadó, a mai 2. számú művelődési ház és annak rendezetlen környezetére. Ahol szerencsétlen módon az elmúlt évtizedekben eltűnt a barokk történelmi épületegyüttes több gazdasági épülete, egy üres grundot maga után hagyva.



Pálos Fogadó



Római katolikus templom

A mai modern városközpont a Rákóczi út és az Arany János utca találkozásánál, valamint a vasútállomás környezete, továbbá a Rákóczi út alsó szakasza egy fejlődő rendezettség igényét mutató kisváros képét sugall. A város egész területére jellemző, hogy a falusias jellegű parasztházakat modernebb és kényelmesebb, azonban sajnos kevésbé részlettel díszített egyen „kockaházakra” cserélték, sokszor meghagyva mögöttük, vagy mellettük az archaikus gazdasági épületeket. Ezek mellett az 1980-as évektől kezdve megjelentek a városnak sokszor igen eklektikus képet nyújtó igen eltérő ízléssel és minőségben épített lakó és középületei.



Őrszentmiklósi telpülésrész látképe

3. ÖRÖKSÉGÜNK

Országos műemléki védelem alatt három darab épület, valamint egy kőkereszt és annak ex lege műemléki környezete áll:

- Tsz.: 7159, Nyi: 29356, Római katolikus templom, Őrbottyán, Fő út 117. (1 hrsz)
  R.k. templom, késő barokk, copf, 1779-81. Berendezés: tabernákulum, szószék, gyóntatószék, sekrestyeszekrény, Szt. Miklós szobor, barokk, 18. sz..
- Tsz.: 7160, Nyi.: 29357, Római katolikus templom, Őrbottyán, Rákóczi Ferenc u. 243. (3001 hrsz)
  R.k. templom, barokk, 1763.,
- Tsz.: 7161, Nyi.: 17440, Kőkereszt Vácbottyán, Rákóczi Ferenc u. (3003 hrsz)
  Kőkereszt, barokk, 1770 körül
- Tsz.: 7162, Nyi.: 29358, Pálos Fogadó, Vácbottyán, Rákóczi Ferenc u. 245. (3406 hrsz)
  Művelődési ház és könyvtár, volt pálos fogadó, barokk, 1760 körül.

Helyi egyedi védelem alatt a HÉSZ 15/2011. (V. 9.) sz. rendelet alapján hat darab lakóépület és egy kőkereszt áll:

- Paraszt ház, Béke utca 4. (3182/3 hrsz.)
  Nyers mész-homok tégla architektúrájú, egy traktusos épület, falazott oszlopokkal alátámasztott tornáccal. Eredeti fa nyílászárókkal. 20. század eleje.
- Paraszt ház, Rákóczi Ferenc utca 204. (3148 hrsz.)
  Erősen átalakított oldalhomlokzattal és tetőtéri beépítéssel. 20. század eleje.
- Paraszt ház, Fő út 36. (112 hrsz.)
  Nyers mész-homok tégla architektúrájú, egy traktusos épület, falazott oszlopokkal alátámasztott tornáccal. Eredeti fa nyílászárókkal. 20. század eleje.
- Polgári lakóház, Rákóczi Ferenc u 185. (848/13 hrsz.)

Eklektikus jellegű polgári villa épület, az 1920-as évekből. Három traktusos, eredeti, ám nagyobb foltokban hiányos vakolt architektúrával és a főhomlokzati attika falazattal a tetősík előtt.

- Polgári lakóház, Babits Mihály utca u. 4. (1225/3 hrsz.)
  Késő-szecessziós polgári villaépület, három traktusos, tagolt tömegű, részben beépített tetőtérrel. Vakolt architektúrával, eredeti faszerkezetekkel és nyílászárókkal, valamint külső faterasszal rendelkezik. Vélhetően eredeti állapotában, karbantartva maradt fenn.
- Polgári lakóház, Fő út 110. (224/1 hrsz.)
  Eredetileg három traktusos 20. sz. eleji polgári lakóház, melynek középső terasz részét utólagosan beépítették. Főhomlokzatán nyers mész-homok architektúra, oldal homlokzatán díszített vakolt architektúra.
- Kőkereszt, Rákóczi Ferenc utca - Kossuth Lajos utca sarok (3319/4 hrsz.)
  1928-ban épített homokkőből készített kereszt, rajta korpusszal. A tagolt bázison álló keresztet kovácsoltvas kerítés veszi körbe.

Őrbottyán területén több nem védett, de jelentős értéket képviselő épített örökség található:

- Református templom, Ady Endre utca 5-7. (221/1, 222 hrsz.)
  Archaizáló jellegű csarnoktemplom, toronnyal. 1936-ban épült. Téglafalpillérekkel tagolt oldalsó homlokzatokkal.
- Baptista imaház, Fő út 96. (184 hrsz.)
  Historizáló, tagolt architektúrájú eklektikus homlokzatú csarnoktemplom. 1892-ben építették.
- Evangélikus templom, Rákóczi Ferenc utca 233. (3029 hrsz.)
  Archaizáló modern csarnoktemplom, toronnyal. Jellegzetes településképi megjelenéssel. Egyszerű színezett vakolt architektúrával.
- Rudnyánszky-Kvassay kastély, Református szeretetotthon, Csomádi út 2. (0120/1 hrsz.)
  A Rudnyányszky család által eredetileg copf stílusban épített kúria épület. Kvassay István historizáló stílusban átépíttetett 1900 körül. 1929- óta a Református Szeretetotthon. Nyílászárói lecserélve. Körülötte szocreál park. Négy traktusos, részben emeletes épület.
- Evangélikus parókia, iskola, Rákóczi Ferenc utca 235. (3028 hrsz.)
  Klasszicista stílusú, eredetileg U alakú három traktusos földszintes épület, összetett idomú, kontyolt nyeregtetővel. Utólag beépítették a tornácát, mely elé a közelmúltban egy vasbeton-tégla klasszicizáló műhomlokzat. Egyszerű vakolt architektúrával és ciklop lábazattal, valamint talán eredeti fa nyílászárókkal. 19. század első fele.

- Paraszt ház, Rákóczi Ferenc utca 12. (185/2 hrsz.)
  Egy traktusú egyszerű vakolt architektúrájú lakóépület, faoszlopokkal alátámasztott tornáccal, faoromzattal.
- Paraszt ház, Rákóczi Ferenc utca 82. (487 hrsz.)
  Egy traktusú egyszerű vakolt architektúrájú lakóépület, konzolos ereszalja a tornác felett. A hátsó épületet átépítve kissé.
- Paraszt ház, Obersovszky Gyula emlékház, Rákóczi Ferenc utca 148. (3047 hrsz.)
  Nyers mész-homok tégla architektúrájú, egy traktusos épület, falazott oszlopokkal alátámasztott tornáccal. Részben eredeti fa nyílászárókkal, a homlokzati ablak kicserélve. 20. század eleje.
- Volt iskola, Tájház, Rákóczi Ferenc utca 220. (3280 hrsz.)
  L alakú épület, egy traktusos, falazott oszlopokkal alátámasztott tornáccal, oromfalas nyeregtetővel és kicserélt fa nyílászárókkal. 20. század eleje.
- Polgári lakóház, Kossuth Lajos utca 1., (Rákóczi F. utca felőli sarok), (3319/8 hrsz.)
  Késő-, népies- szecessziós falusi lakóépület. Eredetileg egy traktusos és tornácos, melyet utólag szocreál stílusban beépítettek. Csonkakontyos nyeregtetővel, kőburkolatú főhomlokzati részekkel és faragott faszerkezettel. 1930-as évek.
- Paraszt ház, Fő út 70. (162 hrsz.)
  Egy traktusos, vakolt téglaoromfalas, két végén alátámasztott tornáccal, nyeregtetővel, mögötte téglaépítésű gazdasági épületekkel. Egyszerű vakolt architektúra, eredeti nyílászárokkal. Felújítást igénylő állapotban, kiemelt helyen. 20. század eleje.
- Paraszt ház, Fő út 122. (229 hrsz.)
  Egy traktusos, vakolt téglaoromfalas, egyszerű faoszlopokkal alátámasztott tornáccal, nyeregtetővel. Egyszerű vakolt architektúra, eredeti nyílászárokkal. 20. század eleje.
- Paraszt ház, Fő út 142. (241/4 hrsz.)
  Homlokfalas, egytraktusú vakolt tagozatokkal díszített, falazott oszlopokra támaszkodó tornáccal és eredeti fa nyílászárókkal, nyeregtetővel. 20. század eleje.
- Paraszt ház, Ady Endre utca 3. (223 hrsz.)
  L alakú lakóépület, egy traktusos, oromfalas és kontyolt lezárású nyeregtetővel, falazott oszlopokkal alátámasztott tornáccal, vakolt architektúrával, eredeti nyílászárókkal. 20. század eleje.
- Paraszt ház, Radnóti Miklós u. 15. (3295 hrsz.)

Egy traktusos, oromfalas, nyeregtetős, falazott oszlopokra támaszkodó tornáccal, egyszerű vakolt architektúrával. Eredeti faragott fa oromdísszel, fa nyílászárókkal. Mintaértékűen karbantartott, felújított állapotú teljes porta a gazdasági melléképületekkel együtt. 20. század eleje.

- Paraszt ház, Béke utca 8. (3179 hrsz.)
  Egy traktusos, csonkakontyolt nyeregtetővel, faoszlopos tornáccal, egyszerű en tagolt, vakolt architektúrával, eredeti fa nyílászárókkal. 20. század eleje.
- Paraszt ház, Béke utca 14. (3176 hrsz.)
  Nyers mész-homok tégla architektúrájú, egy traktusos épület, falazott oszlopokkal alátámasztott tornáccal. Eredeti fa nyílászárókkal. 20. század eleje.

Településképi szempontból meghatározó táji és természeti értékek

Őrbottyán a Gödöllői-dombság északi szélén helyezkedik el. Domborzati adottságaira jellemző, hogy a magasabb teraszok eróziós és deráziós völgyekkel szabdaltak, a völgyek többnyire DK-ÉNy-i irányúak. Térségi szinten is meghatározó kisvízfolyásai a Duna bal-parti vízgyűjtőjéhez tartozó Sződrákosi-patak és a Bara-patak. A patakvölgyeket nedves rétek és kisebb erdőfoltok kísérik, ezen területek az ökológiai hálózat részeként természeti értékvédelem alatt is állnak. A Sződrákosi-patak mesterséges víztározói értékes természet közeli környezetet alkotnak.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé a külterületek szélein fekvő erdős völgyek, valamint a vízfolyások menti területek tartoznak. A Natura 2000 európai ökológiai hálózatnak, a településre eső részterületei közé tartozik, a Gödöllői-dombság - kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területének egy része.



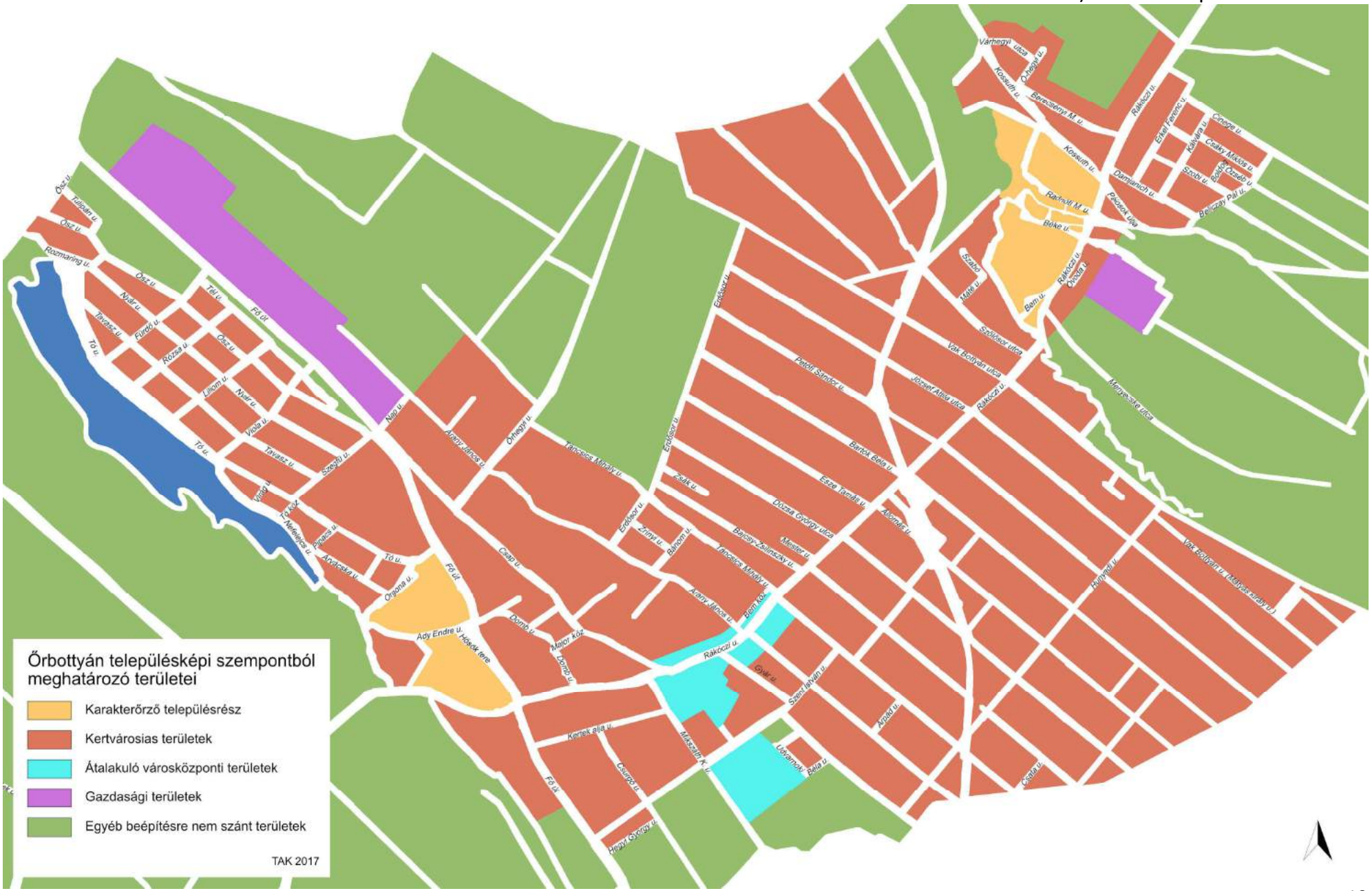
Horgásztó

4. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK ŐRBOTTYÁNBAN

A) ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI KARAKTER

Őrbottyánban négy jellemzően elkülöníthető karaktertípust tudunk megkülönböztetni, ezek a karakter őrző településrész, a kertvárosias területek, az átalakuló városközponti területek és a gazdasági területek. A beépítésre szánt területek esetén általánosan követendő őrbottyáni építészeti karaktert meg kell tartani. A karakter megőrzése a következő megkötésekkel biztosítható:

- Az egyes homlokzatmagasságok nem haladhatják meg az építési övezetre vonatkozó épületmagasság 1,25-szeresét.
- A beépítésre szánt területeken - az átalakuló városközponti, gazdasági területek kivételével - az épületek fő tömegének kialakításánál csak 30-45 fok közötti tetőhajlásszögű magastetős megoldást lehet alkalmazni az utcafrontról láthatóan. A magas tetős épület héjalása csak égetett agyagcserép, vagy betoncserép lehet, mely piros, barna, sötétzöld és antracit színben és ezek árnyalataiban megengedett
- Az építményeken a hagyományos homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok, színek alkalmazására kell törekedni. Ennek biztosítása érdekében a beépítésre szánt területeken – az átalakuló városközponti, gazdasági területek kivételével - a falfelületek természetes anyagból (fa, tégla, kő, vakolat) készüljenek.
- Ha legalább 16 m telekszélesség biztosított és az építési telek környezetben is a szabadon álló beépítés alakult ki, akkor az új épület kialakításakor szabadon álló beépítés kell alkalmazni. Az oldalhatáron álló beépítési módú lakóövezetekben szabadon álló beépítés az egyéb feltételek betartása mellett akkor valósítható meg, ha a legalább 16 m telekszélesség biztosított.
- Lakótelken létesülő épületek főtetőgerinc vonalát az oldalsó telekhatárral párhuzamosan kell kialakítani.
- Az épületeknek illeszkednie kell a szomszédos épületek által meghatározott utcaképhez.
- A kötelezően kialakítandó utcafronti kerítések legfeljebb 2,0 m magasak, legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkezők, vagy lábazat nélküliek lehetnek és legalább 50 %-os átláthatóságot biztosítsanak.


Őrbottyán településképi szempontból meghatározó területei
Karakterőrző településrész
Kertvárosias területek
Átalakuló városközponti területek
Gazdasági területek
Egyéb beépítésre nem szánt területek
TAK 2017

B) KARAKTER ŐRZŐ TELEPÜLÉSRÉSZ



A karakter őrző településrész az eredetileg különálló két település történeti magjára korlátozódik. Az Őrszentmiklósi rész szalagtelkes, míg a Vácbottyáni rész halmazos telekszerkezetű, ahol történetileg kialakult oldalhatáron álló beépítést kell alkalmaznunk, javasolt az utcára merőleges tetőgerinc és a közvetlen környezetben jellemző tetőhajlásszög alkalmazása. Ha a telek utcavonali szélessége nagyobb, mint az utcavonalra merőlegesen mért mélysége, akkor az új építéssel létesülő épületek gerincvonalának nem kell az utcavonalra merőlegesnek lennie. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg, továbbá az egyszerű tetőforma alkalmazandó. A falusias klasszikus tornácos, hosszú parasztházak közül már csak kevés található a területen, amennyiben ezek jó állapotúak megtartásuk és felújításuk javasolt. Az oromfalas utcai homlokzati kialakítással már csak elvétve találkozhatunk, az utcai front kiszélesedésével a kontyolt tető vált jellemzővé a területen. Előnyös, ha az építmény megnövekedett, kiszélesedett része az utcafronthoz közel helyezkedik el, hogy ne vágja ketté a kertet első és hátsó kertre. A melléképületek (kerti építmények, tárolók, garázs) kialakításakor ügyelni kell a főépülettel való harmóniára, érdemes új építés esetén együttesen megterveztetni az összes építményt. Az előkertek és a kerítések kialakítására nagy hangsúlyt érdemes fektetni, mert ezek

határozzák meg a közösség számára nyitott lakókörnyezetünket. Számos szép példa található a településrészen, melyek jellege követendő. Az egységes utcakép kialakítása céljából az utcai telekhatáron kötelező kerítést kialakítani. Az oldalsó és hátsó kerítések rejtettebbek, mégis érdemes átgondolni anyagukat, zártságukat. A nyitottabb kerítés naposabb, levegősebb kertet eredményez és szabad látképet biztosít az egybefüggő dombos tájra.



C) KERTVÁROSIAS TERÜLETEK



A kertvárosias területek teszik ki a település beépítésre szánt területének három negyed részét. Telekhasználat nagy részben lakó, kisebb részben pedig intézményi, kereskedelmi, szolgáltató. A telekszerkezet jellemzően raszteres, tervezetten kialakított. Jellemzően oldalhatáros beépítési módot kell alkalmazni, szélesebb telkek esetén ritkán szabadon álló, vagy a Rákóczi út mentén elvétve zártsorú megoldás is elképzelhető.

A jellemző épülettípus a családi házas lakóépület és a még fennmaradt hétvégi ház, melyek az építészeti stílusban igen változatosak, így nehéz összhangot teremteni, ezért új épület kialakításakor az általános építészeti karakter megkötéseit kell csak alkalmazni. Szabadon álló és oldalhatáros beépítés esetén is javasolt a fedett teraszok építése, mely a jól hasznosítható hagyományos tornácok élményét adják. Az egységes utcakép kialakítása céljából az utcai telekhatáron kötelező kerítést kialakítani.





D) ÁTALAKULÓ VÁROSKÖZPONTI TERÜLETEK

A terület felhasználási módjában és beépítésében egyaránt átalakuló. Itt kapnak helyet Őrbottyán lakossági szolgáltató intézményei, melyek a jövőben tovább bővülnek. A funkciójából adódóan feltárulása és megjelenése jelentősen eltér a lakóterületektől. A városközponti jelleg megalkotásához elengedhetetlen a szabad építészeti tervezés, így ezen a területen nincs tetőforma, héjazati és homlokzati anyaghasználati megkötés.



Az intézmények kialakításakor törekedni kell arra, hogy az épület kapcsolódjon a csatlakozó közterülethez. Kerítés alkalmazása nem javasolt a fő funkciójú épület közterületi csatlakozásánál. Nyitott előkert vagy szélesebb közterület esetén előkert nélküli telekhatáron álló épület kialakítása javasolt.

E) GAZDASÁGI TERÜLETEK

Telekszerkezet jellemzően a funkcióhoz igazodó raszteres. Telekhasználatuk jellemzően a befogadott gazdasági funkciókhoz igazodó kereskedelmi, szolgáltató, vagy egyéb termelő. Az alkalmazott beépítési mód jellemzően szabadon álló. A jellemző épülettípus főépületként a különféle gazdasági funkciókat befogadó ipari és szolgáltató épület, de különféle kiegészítő funkciójú kiszolgáló épületekkel és építményekkel is találkozhatunk. A területen elhelyezhető épületek tervezésekor funkciójukból adódóan kevesebb esztétikai igény szokott előtérbe kerülni. Az épületek és a telek jó karban tartásával mégis elérhető a rendezett, szép környezet. Javasolt ezeken a területeken az előkertekben magasabbra növő, dús növényzetet elhelyezni.



F) EGYÉB BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK



A közlekedési, a zöld, az erdő, a mezőgazdasági, a vízgazdálkodási területek telekstruktúrája, a valós betöltött használati szerepükhöz igazodik, illetőleg az elmúlt évtizedek tulajdonváltozási folyamatainak lenyomatát mutatja. E területek beépítés jellegében és nagyságrendjében a település többi részéhez képest nem meghatározó, az épületállomány ebben az esetben is a használati funkciókhoz igazodik.

5. AJÁNLÁSOK

Ebben a fejezetben a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások kapnak helyet, mely az általános elvárásokon túlmenően építészeti útmutatót ad. Minden építkezés egyedi, minden épület formálja környezetét, ezért jó szándékú elvárás, hogy figyelemmel kapcsolódjon ahhoz. Azt meghatározni, hogy szép legyen egy épület jogszabállyal nem lehet, de az illeszkedés szabályait szem előtt kell tartani. Az örök érvényű a kevesebb, több elve gyakran lehet segítségünkre, mikor álmaink épületét kívánjuk létrehozni.

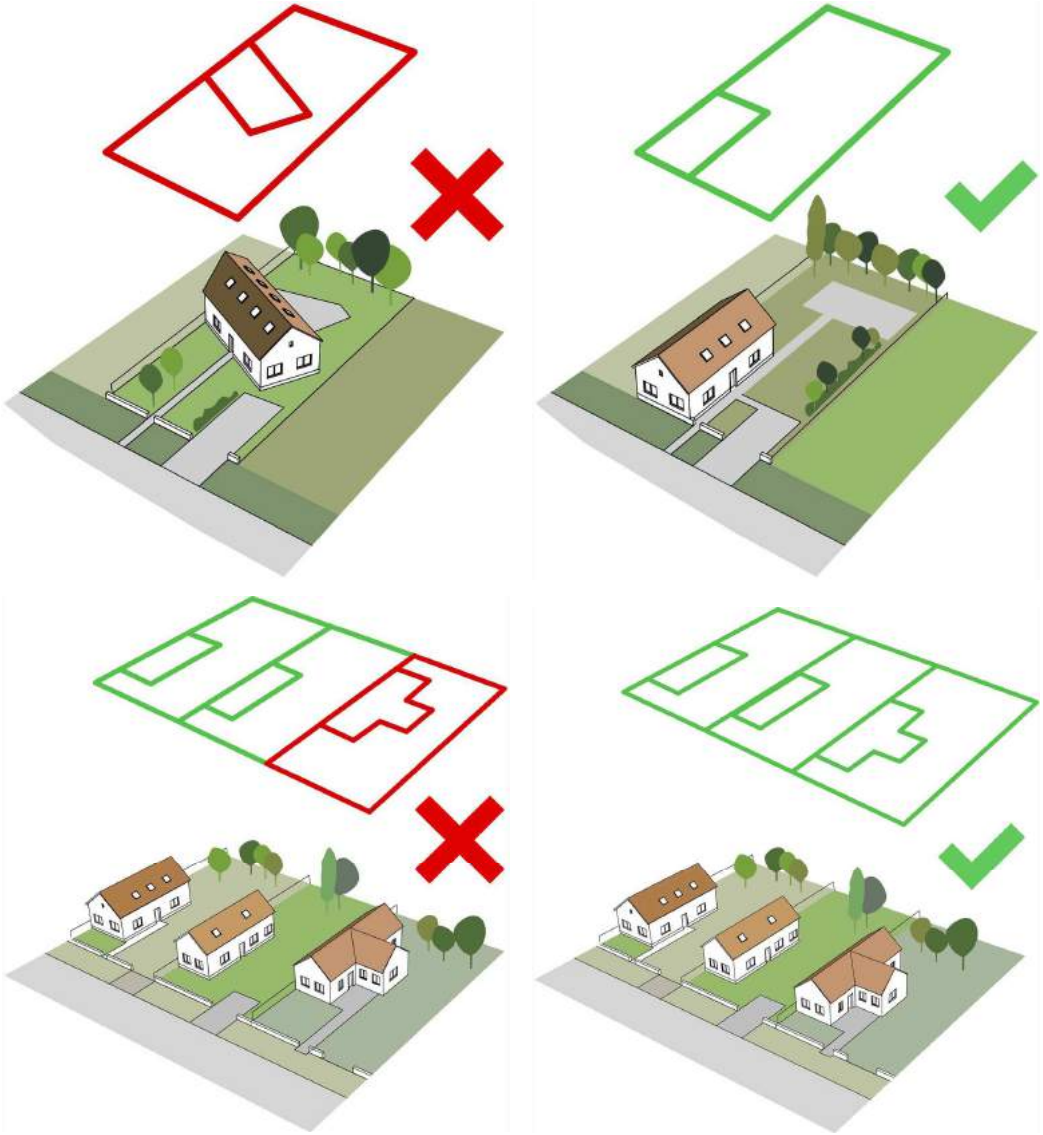
Telepítés, Terepalakítás, Tetőhajlásszög, Tetőforma, Szín Homlokzatképzés, Anyaghasználat, Részletek, Kerítések, Térfalak, Kertek

A) KARAKTER ŐRZŐ TELEPÜLÉSRÉSZ

Telepítés

A karakter őrző településrészen a családi házak telepítése oldalhatáron álló, a telken belüli elhelyezkedése az utcára merőleges rendszerű. A nem utcára merőlegesen telepített, indokolatlanul, nagymértékben hátrahúzott családi ház építése nem javasolt. A családi házak a telek oldalhatárán állnak, a ház mögött növényzettel határolva kialakítható a védett kert.

Nem előnyös továbbá a túlzottan nagy előkert építése, mert az utcaképet megtöri az eltérő telepítés.



Tetőhajlásszög

A karakterőrző területeken a falusi épületek, parasztházak hasonló kialakításúak, így az egyik legjobban meghatározó elemre a tető kialakítására nagy figyelmet kell fordítani. A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló tetőhajlásszöggel kell épülniük, mint környezetüknek. A túl magas illetve túl alacsony hajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek az utcaképébe. Az épületek fő tömegének kialakításánál csak 30-45 fok közötti tetőhajlásszögű magas tetős megoldást kell alkalmazni.

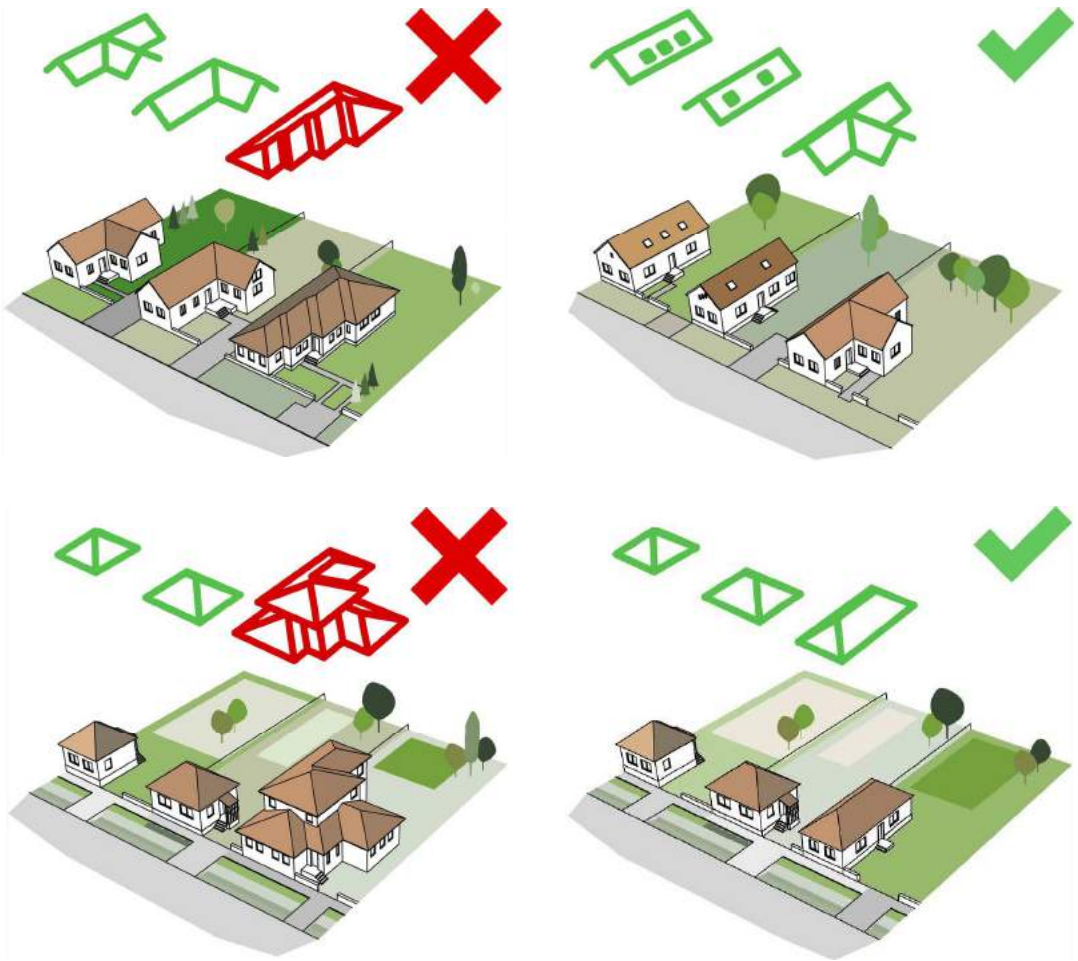


Tetőforma

Amennyiben az építési telek körül kialakult egy nyeregtetős házakból álló utcakép, úgy oda ne tördelt tetőformájú épület kerüljön, hanem a szomszédokhoz hasonló nyeregtetős tetőformájú.

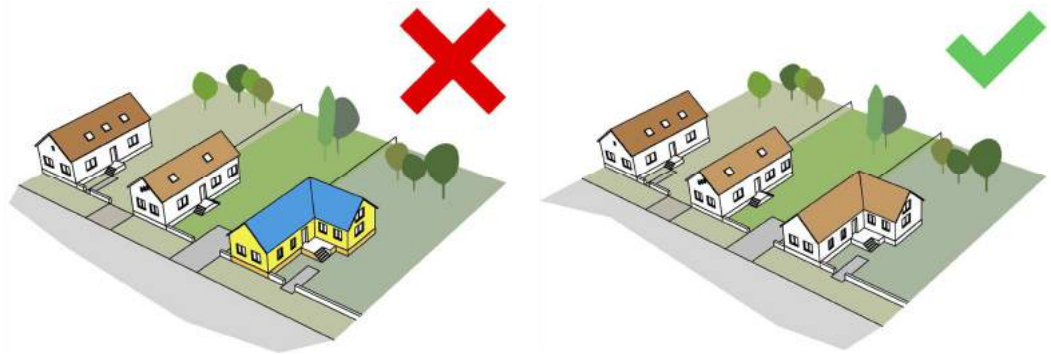
A településrészen lévő családi házak tetőformája egyszerű. Új házak építésénél a szomszédos ingatlanok figyelembe vételével kell illeszkedni.

Amennyiben az építési telek körül sátortetős épületek állnak, úgy oda ne tördelt tetőformájú épület kerüljön, hanem a többi épülethez hasonló tömegű és tetőformájú.



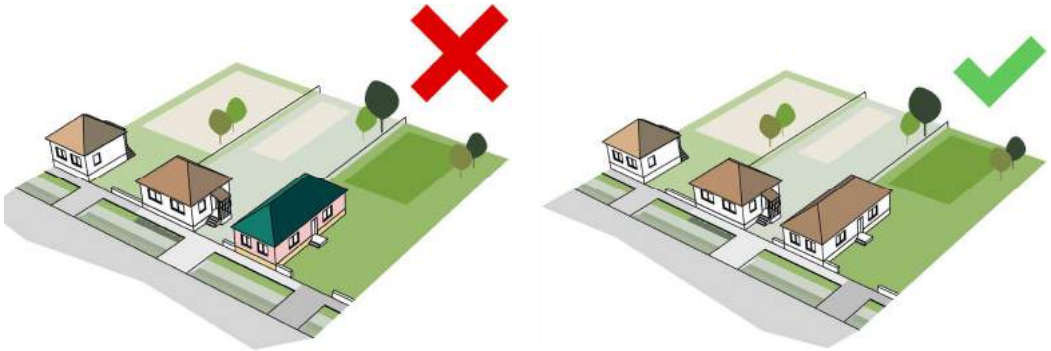
Szín

A településrészen a visszafogott, világos pasztellszínek dominálnak a homlokzatképzésben, míg a tetőhéjazat esetén a sötétebb égetett kerámia árnyalatai a meghatározóak. Új épület, vagy felújítás esetén is javasolt ezek alkalmazása.



Homlokzatképzés – Anyaghasználat

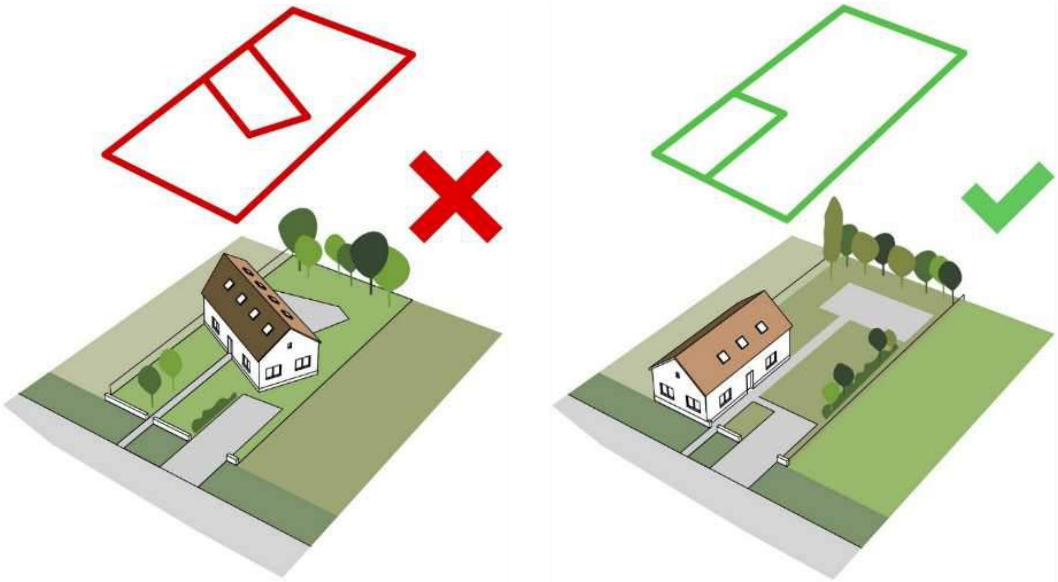
Az építményeken a hagyományos homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok, színek alkalmazására kell törekedni. Ennek biztosítása érdekében a beépítésre szánt területeken - a gazdasági, ipari, bánya és sport területek kivételével - a falfelületek természetes anyagból (fa, tégla, kő, vakolat) készüljenek. A magastető héjalása csak égetett agyagcserép, vagy ahhoz hasonló színezésű betoncserép lehet, szürke betoncserép, szürke pala, hullámpala nem alkalmazható.



B) KERTVÁROSIAS TERÜLETEK

Telepítés

A kertvárosias településrészen a családi házak telepítése oldalhatáron álló módon elképzelhető, de 16 m-nél szélesebb telek esetén van lehetőség a szabadon álló telepítésre is, így egészségesen kihasználható legalább 10 m-es épülettraktus. A telken belüli épület elhelyezkedése az utcára merőleges rendszerű, nem utcára merőlegesen telepített lakóház megtöri az utcaképet, építése nem javasolt.



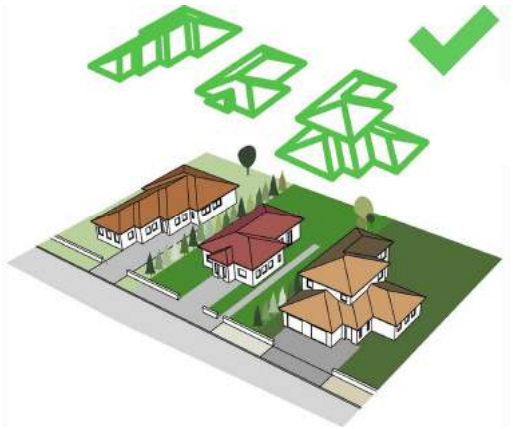
Tetőhajlásszög

A kertvárosias területeken az épületek vegyes kialakításúak, amiben mégis szinte kivétel nélkül megegyeznek, hogy az épületek fő tömegének kialakításánál csak 30-45 fok közötti tetőhajlásszögű magastetős épület található, így ezt az illeszkedést az új épületeknek is tartaniuk kell.



Tetőforma

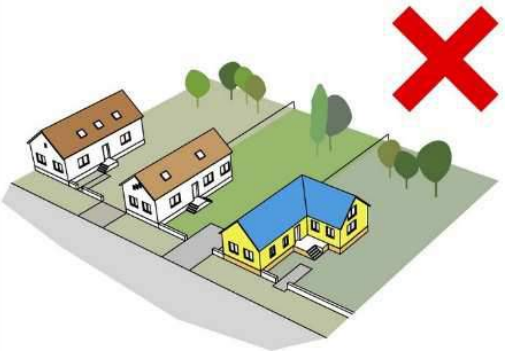
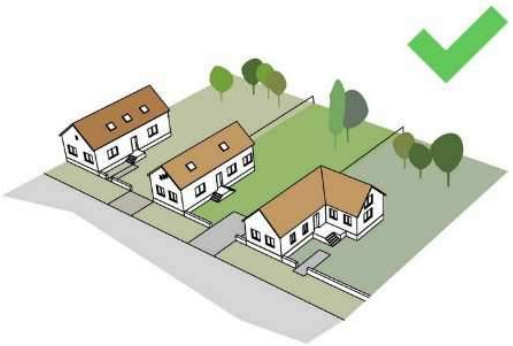




A kertvárosias területen számos építészeti stílus helyet kap, így a tetőformák is változatosak. Az új építésű lakóházak építése esetén javasolt a szomszédos épületek megjelenését figyelembe vételével illeszkedni. Továbbá a településrészen lévő családi házak tetőformája általában egyszerű, de összetettebb tetőforma is elképzelhető, bár ez az építési költségeket jelentősen növelheti és a túlszabdalt tető későbbi műszaki problémák forrása is lehet.

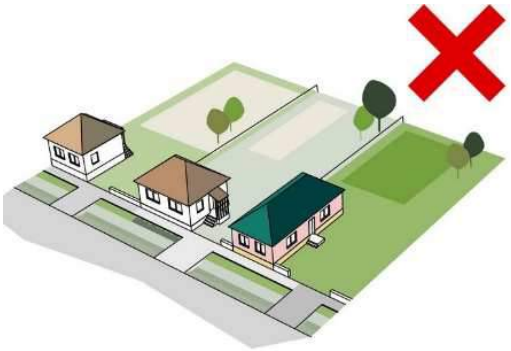
Szín

A településrészen a visszafogott, világos pasztellszínek dominálnak a homlokzatképzésben, míg a tetőhéjazat esetén a sötétebb égetett kerámia árnyalatai a meghatározóak. Új épület, vagy felújítás esetén is javasolt ezek alkalmazása.

Homlokzatképzés – Anyaghasználat

Az építményeken a hagyományos homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok, színek alkalmazására kell törekedni. Ennek biztosítása érdekében a beépítésre szánt területeken - a gazdasági, ipari, bánya és sport területek kivételével - a falfelületek természetes anyagból (fa, tégla, kő, vakolat) készüljenek. Magastetős épület héjalása csak égetett agyagcserép, vagy betoncserép lehet, mely piros, barna, sötétzöld és antracit színben és ezek árnyalataiban megengedett.





C) ÁTALAKULÓ VÁROSKÖZPONTI TERÜLETEK

Telepítés

A terület felhasználási módjában és beépítésében egyaránt átalakuló. A funkciójából adódóan feltárulása és megjelenése jelentősen eltér a kertvárosi lakóterületektől. Az intézmények kialakításakor törekedni kell arra, hogy az épület kapcsolódjon a csatlakozó közterülethez. Kerítés alkalmazása nem javasolt a fő funkciójú épület közterületi csatlakozásánál. Nyitott előkert vagy szélesebb közterület esetén előkert nélküli telekhatáron álló épület kialakítása javasolt.



Tetőhajlásszög, Tetőforma, Szín, Homlokzatképzés – Anyaghasználat

A városközponti jelleg megalkotásához elengedhetetlen a szabad építészeti tervezés, így ezen a területen az állami és önkormányzati feladat ellátására szolgáló épület tetőkialakításának formai és anyaghasználati megkötése nincs.



D) GAZDASÁGI TERÜLETEK

Telepítés

Telekszerkezet jellemzően a funkcióhoz igazodó raszteres. Az alkalmazott beépítési mód jellemzően szabadon álló. A jellemző épülettípus főépületként a különféle gazdasági funkciókat befogadó ipari és szolgáltató épület, de különféle kiegészítő funkciójú kiszolgáló épületekkel és építményekkel is találkozhatunk. Javasolt ezeken a területeken nagyobb előkertet tartani, melyben magasabbra növő, dús növényzetet telepítése javasolt.

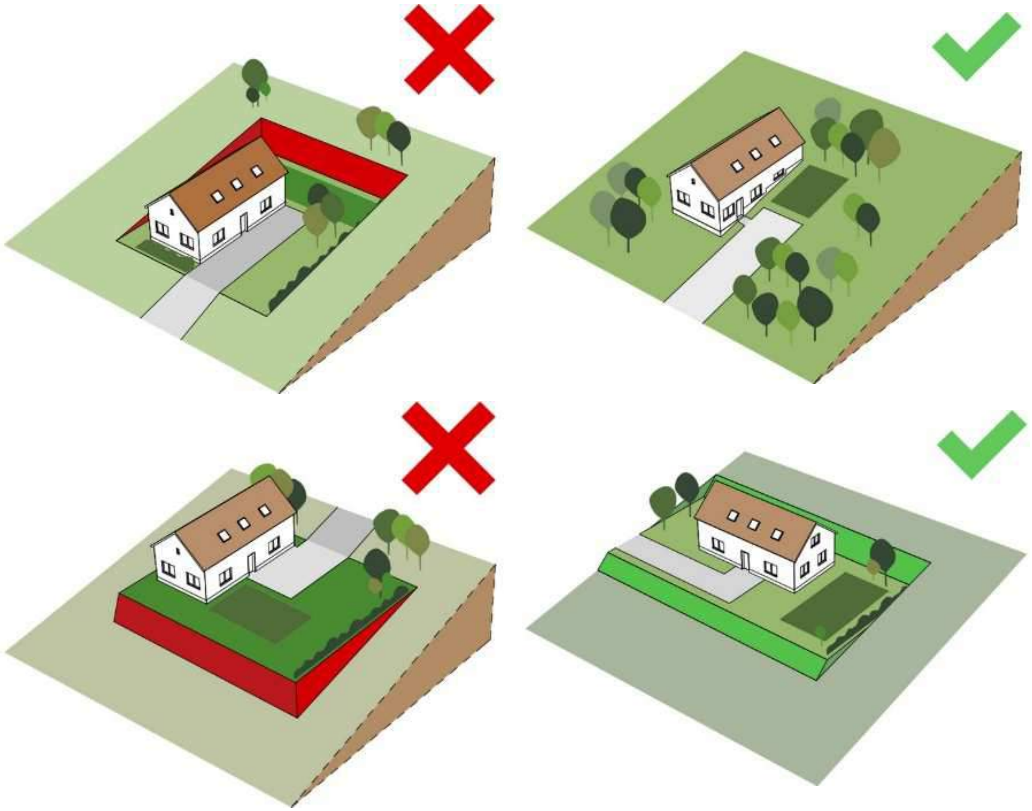
Tetőhajlásszög, Tetőforma, Szín, **Homlokzatképzés – Anyaghasználat**

Az épületek funkcionális jellegéből adódóan a formai és anyaghasználati megkötéseket a területen nem kell figyelembe venni. A területen elhelyezhető épületek tervezésekor funkciójukból adódóan kevesebb esztétikai igény szokott előtérbe kerülni, de az épületek és a telek jó karban tartásával mégis elérhető a rendezett, szép környezet.

E) ÁLTALÁNOS AJÁNLÁSOK

Terepalakítás

Őrbottyánban ritkán lehet találkozni nagy szintemelkedésekkel, így általában kisebb tereprendezés után jól beépíthetőek a telkek. Amennyiben mégis jelentős földmunkát kell alkalmazni, úgy előnyös megoldás a terepalakításnál az épület részleges bevágása. Az így kitermelt földdel feltölthető egyenesre a telek, mely által kevés földet kell megmozgatni. Hasonlóan jó megoldás továbbá, ha az épület eleve terepbe illesztve épül, így megőrizhetőek a természetes terepviszonyok és kevésbé változnak a felszín alatti vízfolyások. A gyakran homokos talaj állékonysága rossz, így nem elfogadható az épület földbevájása, magas támfallal való körül vétele. Az így kialakuló mélyedésben az esővíz összegyűlik, a kert rosszul használható. Nem elfogadható továbbá a ház teljes kiemelése sem, mivel így a ház feltűnő platóra kerül, kiemelkedik szomszédjai közül.



Részletek

Az ördög a részletekben rejlik. Hanyag tervezés, legtöbbször rossz kivitelezést von maga után, ezért különösen kell ügyelni egyes részletek kidolgozására, már a tervezéskor. Az épület díszítő elemeinek visszafogott alkalmazásával szemet gyönyörködtető alkotás hozható létre, mely a környezetéhez képest sem hivalkodik. A túldíszített, kusza anyaghasználatú épület könnyen elveszítheti érdekességét és később csak zavaró, disszonáns foltként jelentkezik az egységes településképben.







A népi építészeti hagyományok megőrzése ugyanúgy elengedhetetlen, mint az új épületek illeszkedése. Régi épület felújításakor körültekintően kell felderíteni az épület múltját, hiszen kiderülhet, hogy egyes részletek megrongálódásukkor, avulásukkor kényszerből nem kerültek visszaépítésre és csak szükségmegoldás található most helyükön. Az eredeti megjelenés visszaállítása az épület és az utcakép javára válik. Korszerűsítéskor is ügyelni kell, hogy a míves, akár funkcionális részletek ne vesszenek el. Például egy 10-15 cm vastag hőszigetelés felrakása eltakarhat egy díszes fa oromzatot és faragott szarufa egy részét. Ezek kezelése mindig egyedi feladat.

Ezzel együtt új épület építése esetén javasolt az archaizáló stílus helyett korunk építészeti stílusát követni az illeszkedést szem előtt tartva.









Kerítések, Térfalak

Előkertes beépítés esetén az utcakép rendezettségét még talán a házaknál is szembeötlőbben határozzák meg a kerítések. Ezért fokozott figyelmet kell fordítani ezek kialítására. A kerítés egyszerre teremt kapcsolatot a közterülettel, ugyanakkor elválasztja azt az ingatlantól. Térfalat képez, mely maximum 50%-ig lehet tömör, így jól látszódik az előkert és az épülethomlokzat teljessége. Visszatérő a fa, kovácsoltvas és tégla anyagok használata kerítés építésekor, melyek a főépülettel harmóniában készülnek. Az egységes utcakép kialakítása érdekében javasolt a szomszédos ingatlanok kerítésének kialakításából ötletet meríteni és az illeszkedést figyelembe véve kialakítani a kerítést és a hozzá illő kaputt.







Kertek





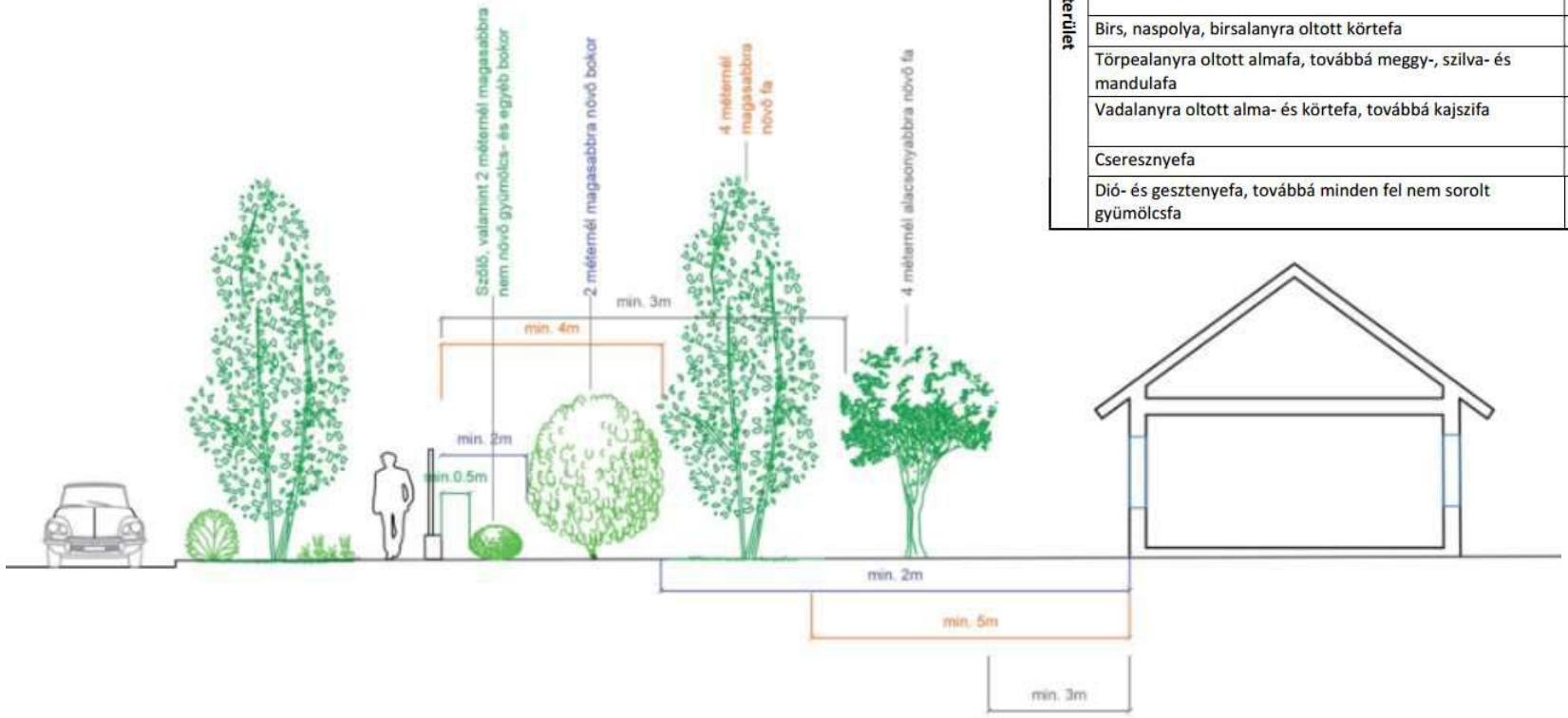


A karakter őrző településrészen a tájba illesztés során a hagyományos településkép megőrzése az elsődleges cél. Az épületeket csak részlegesen takarjuk, árnyékoló fákat a déli kitettségű falak közelében ültessünk. Az előkertbe ültetett fák, cserjék helyének megválasztásakor vegyük figyelembe a ház homlokzati kialakítását, nyílászáróinak elhelyezését. A kerti építményeket növényzettel takarjuk, hogy az épület jobban érvényesüljön. A régi épületek bővítése, felújítása során fokozottan ügyeljünk a már meglévő fásszárú növényzet megóvására. A ház méreteinek érzetét a környező növényzettel befolyásolhatjuk. Szándékunk szerint magas növényzettel csökkenthetjük, alacsony növényekkel növelhetjük a ház méretének érzetét. A hátsó kertek általában gazdag növényzettel borítottak. Gyakori, hogy a telek oldalhatárára ültettek fát őseink, melyek nehezen kezelhetőek, ezért az újonnan telepítendő nagy lombot nevelő fafajokat az oldalkerti határától mérten 4 m-re lehet elhelyezni. A növényfajok megválasztása nagymértékben járulhat hozzá a település, településrészek karakteréhez. Lehetőség szerint a helyi természeti adottságokhoz és hagyományokhoz, meglévő növényzethez illeszkedő fajokat válasszunk. A növények kiválasztását meghatározza a hely, ahova ültetjük. Figyeljük meg, mely növények érzik jól magunkat évek óta a környező kertekben, vagy kérjük szakember segítségét. A kertekben a szőlő mellett elsősorban gyümölcsfák ültetendők (elsősorban dió, szilva, alma, körte). Kerüljük a tuják, és

egyéb tűlevelű örökzöldek alkalmazását. Javasolt kellő telepítési távot tartani az egyes növények között, hogy ideálisan növekedhessen és szép képet mutasson. Ebben segít az alábbi táblázat és telepítési séma.

Minimális telepítési távolság (méter)			
		Telekhatártól	Épülettől
Belterület	Szőlő, valamint 2 méternél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb bokor	0,5	0,5
	2 méternél magasabbra növő bokor (élősövény)	2,0	2,0
	4 méternél alacsonyabbra növő fa	3,0	3,0
	4 méternél magasabbra növő	4,0	5,0
Külterület	Gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor, valamint egyéb, 1 méternél magasabbra nem növő bokor (élő sövény)	0,8	0,8
	2 méternél magasabbra nem növő bokor (élő sövény)	1,2	11,2
	Minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.), valamint egyéb, 2 méternél magasabbra növő bokor (élősövény)	2,0	2,0
	Birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa	2,5	2,5
	Törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa	3,5	3,5
	Vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa	4,0	4,0
	Cseresznyefa	5,0	5,0
	Dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa	8,0	8,0

Javasolt növénytelepítési távolságok
a telekhatártól és az épülettől



Utcák, Közterek, Közparkok, Közkertek

A település két pólusosságából adódóan több funkcionálisan is jól működő, a településszerkezetnek megfelelő zöldfelületi rendszer létrehozására kell hangsúlyt helyezni. Fontos, hogy ezek között a területek között kohéziót teremtsünk vonalas növénytelepítéssel (fasorokkal, sövényekkel), egységes utcabútor használattal és szimbólumkészlettel. A közterületek kialakításában nem csak az Önkormányzat játszik szerepet a rendezett környezet kialakítása és fenntartása a lakosságon is múlik. Fontos a fenntarthatóság szempontjából, hogy a csapadékvizet nem szabad a közterületre kivezetni, így csökkenthetőek a pályakimosódások. A közterületi növényzet, különösen fák telepítését sokan saját költségükön, egyedi ízléssel valósítják meg. Az egységesebb kép kialakítása és a műszaki biztonsági szempontokat figyelembe véve csak az alábbi, 4m magasságig növő, nem szemetelő termésű, gyümölcsöt nem hozó és gyomosításra nem hajlamos fa fajtákat lehet alkalmazni. Szabadvezeték alá telepítésre javasolt díszfák: Gömbkoronájú mezei juhar, Gömbkőris, Pirosvirágúgalagonya, Gömbplatán. Szabadvezeték alá telepítésre javasolt díszfák: Díszalma, Gömb csepleszmeggy, Gömbjuhar, Szivarfa.









6. JÓ PÉLDÁK I ÉPÜLETEK, ÉPÍTETT RÉSZLETEK

épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása

Közintézmények

A település közintézményeit igyekszik úgy kialakítani, hogy a környezetébe illeszkedjen és hosszan fenntartható minőséget képviseljen, ezzel példát mutatva a lakosoknak a saját építkezésükhöz.

Az általános építészeti karakter alkalmazása itt is az illeszkedést szolgálja.









Karakter őrző épületek

A két településmagon belül megtalálhatóak a régi építészeti emlékeket őrző épületek, melyeket ha jó érzékkel újítana fel ékkövei a településnek.









Mai kor építészete

Érdemes szétnézni a szomszédságban, hogy milyen változatos építészeti megoldások születtek. A mai kor építészeti kialakítása fogja formálni a település jövőbeli megjelenését ezért a tervek elkészítéséhez jó építészt érdemes megbízni. Részletes, átgondolt tervek alapján lehet jó házat építeni.









7. JÓ PÉLDÁK I SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK

sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések